



REPUBLIKA HRVATSKA
Državna geodetska uprava
HR-10000 Zagreb, Gruška 20

www.dgu.hr

PUK POŽEGA – OTVARANJE NOVE ZGRADE KATASTRA

Državni tajnik Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Davor Mrduljaš otvorio je 28. 03. 2007. godine novu Poslovnu zgradu Područnog ureda za katastar Požega. Otvaranju su bili nazočni ravnatelj Državne geodetske uprave prof. dr. Željko Bačić, msgr. dr. Antun Škvorčević, požeški biskup, pomoćnik ministrice pravosuđa Boris Koketi, požeško-slavonski župan Zdravko Ronko, gradonačelnik Požege mr. sc. Marijan Cesarik, gradonačelnik Novske Antun Vidaković, gradonačelnik Pleternice Franjo Lucić, te drugi gradonačelnici i načelnici Požeško-slavonske županije, zatim ravnatelj Hrvatskoga geodetskog instituta prof. dr. Tomislav Bašić, zamjenik ravnatelja Državne geodetske uprave Mirko Alilović, pomoćnici ravnatelja, načelnici Središnjeg ureda, pročelnici područnih ureda DGU, predstavnici županijskog i općinskog suda, državni odvjetnici, te drugi domaći gosti.



Slika 1. Otvaranje nove zgrade za katastar PUK Požega (foto: Slavica Tolić).

Svečanoj atmosferi pri otvaranju nove zgrade pridonio je Požeški tamburaški orkestar pod ravnanjem gosp. Tomislava Galića koji je odsvirao himnu, te u pauzama dvije skladbe u vrhunskoj tamburaškoj izvedbi.

Područni ured za katastar Požega čini Ured u Požegi i Ispostava u Pakracu. Trenutno su zaposlena 22 djelatnika, od toga 44% djelatnika ima VSS.

Područni ured vodi evidenciju o zemljištu za područje pet gradova i pet općina Požeško-slavonske županije. Taj je prostor od 1800 km² podijeljen na 160 katastarskih općina. Na gotovo 2000 kat. planova ucrtano je oko 300000 katastarskih čestica, od toga 92% u digitalnom obliku.

Za 35% područja Područnog ureda stanje katastarske i zemljišno-knjižne evidencije je uređeno kroz komasacije i nove izmjere. Takvu tradicija nastavljena je i danas. Godine 2002. započeta je nova izmjere 11 katastarskih općina, od kojih je u 7 katastarskih općina posao završen, a za 4 katastarske općine na području Grada Požege predstoji skorašnje izlaganje i obnova zemljišne knjige.

U Uredu se također nastavlja i tradicija informatizacije. Već je 1984. katastar, na čelu s gosp. Markom Cigićem, započeo prevođenje knjižnog dijela katastarskog operata u elektronski oblik, a 2001. godine započet je projekt prevođenja katastarskih planova u digitalni oblik, te su danas gotovo svi planovi u digitalnom obliku (92%).

Ideja za gradnju nove zgrade javila se 2000. godine prilikom preuzimanja poslovnog prostora županije, od ravnatelja DGU i tadašnjeg župana Ante Bagarića. Katastru je nedostajalo prostora, a "zgrada komasacije i garaža" u dvorištu, u kojima je bio smješten dio arhive, bile su u ruševnom stanju.

Godine 2004. započeta je realizacija te ideje. Potpisan je ugovor o pravu građenja između vlasnika parcele Grada Požege i Državne geodetske uprave kao nositelja prava građenja, te se pristupilo ishodenju dozvola.

U 2005. godini dobivene su sve potrebne dozvole. Početak gradnje dogodio se u svibnju 2006. Odmah, u početku, pri izvođenju zemljanih radova obavljena su i arheološka istraživanja u trajanju od tri tjedna. Gradnja zgrade završena je 31. siječnja 2007. godine.

Dimenzije zgrade su oko 18,0 m x 10,5 m, a zgrada se sastoji od podruma, prizemlja, kata i potkrovlja.

Ukupna površina zgrade je 526 m². U potkrovlju zgrade nalazi se multimedijalni trening centar DGU-a za područje Slavonije ukupne površine od 120 m². Na zgradi je predviđena GPS antena, kao dio mreže permanentnih stanica Republike Hrvatske.

Na kraju, ispred svih djelatnika Područnog ureda za katastar Požega, zahvaljujem se ravnatelju prof. dr. Željku Bačiću i svima koji su doprinijeli realizaciji projekata izgradnje nove zgrade katastra u Požegi.

Josip Mikšik

REVIZIJA STALNIH GEODETSKIH TOČAKA – PUK SISAK

Prema Zakonu o državnoj izmjeri i katastru nekretnina jedan od osnovnih poslova u područnim uredima za katastar je revizija i održavanje stalnih geodetskih točaka.

Državna geodetska uprava koristi veliki dio svojih resursa za obavljanje godišnjih revizija.

Nekoliko zadnjih godina djelatnici katastarsa obilaze stalne geodetske točke i u terenske obrasce se evidentira stanje pronađenih točaka, procjenjuje se stabilnost točaka, način stabilizacije, opisuje se način pristupa točkama i njihova pogodnost za GPS mjerenja. Ukoliko se položajni opis ne slaže sa stanjem na terenu, izrađuje se novi. Pronađene točke se fotografiraju na dva načina: fotografija točke i perspektiva (slika 1).



Slika 1. Fotografija i perspektiva točke.

Točke se pronalaze uz pomoć starih položajnih opisa i ručnih GPS uređaja koji su se pokazali vrlo praktični i korisni za ovu namjenu.

Na području Područnog ureda za katastar Sisak postoje 2243 trigonometrijskih, 65 GPS i 903 nivelmanskih točaka. Dosadašnjim revizijama su (2004., 2005. i 2006.) obidene sve nivelmanske točke, sve točke 10 km GPS mreže, te 1313 trigonometrijskih točaka.

Prikupljeni podaci osnova su baze koja će ujediniti sve podatke o stalnim geodetskim točkama te omogućiti brže i kvalitetnije pristupanje i izdavanje tih podataka.

Ozren Šukalić i Damir Šantek

ZEMLJIŠNA UPRAVA I KATASTAR U ŠVEDSKOJ

Umjesto uvoda

Autorice ovog članka bile su na studijskom putovanju u Švedskoj u organizaciji Švedske agencije za međunarodnu suradnju – SIDA-e. Sudionici studijskog putovanja bili su predsjednici sudova, zemljišno-knjižni suci i pročelnici, načelnici područnih ureda za katastar ili voditelji ispostava ureda za katastar. U članku je dan pregled onoga što su vidjele i naučile o švedskom pravnom sustavu i državnoj geodetskoj upravi, a vezano uz zemljišne knjige i katastar.

Uvod

Osnovni zakon koji uređuje pitanje vlasništva zemljišta zove se "*Land Code*" što je prevedeno kao Zakon o poljoprivrednom zemljištu. Isti je donesen 1972. godine i pokriva cjelokupnu pravnu legislativu vezanu uz vlasništvo, zakup zemljišta, služnosti, terete – hipoteke i sl.

Nekretnina

1.1 Što se smatra nekretninom?

Nekretnina se sastoji od jedne ili više katastarskih čestica na zemljištu horizontalno ili vertikalno označenih. Nekretninu, osim zemljišta, čine: zgrade, drveće, nasadi, ograde i slično.

Nekretnina se može označiti i vertikalno (na taj način se upisuje u odgovarajući upisnik), što znači da se pojedini kat ili više katova može upisati kao posebna nekretnina.

Tijela za provedbu upisa vlasništva i što se upisuje

2.1 Tijela za provedbu

Tijelo koje provodi postupak upisa promjene vlasništva nad nekretninom, upis služnosti, hipoteke naziva se "*Cadastral Authorities*", što bi se moglo prevesti kao Državna geodetska uprava. U Švedskoj to državno tijelo zovu "*Lantmateriet*". To je središnji ured Državne geodetske uprave za cijelu Švedsku. Osim Središnjeg ureda državne geodetske uprave, postoji 21 ured na nivou županija te 38 općinskih ureda.

Drugo tijelo koje sudjeluje u postupku upisa zemljišta i stvarnih prava su sudovi. To su posebni zemljišni sudovi kojih na području Švedske ima 7. Na upisu vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretninama za područje cijele Švedske radi 7 sudaca i to povremeno.

Švedska je započela digitalizaciju zemljišnih knjiga te povezivanje katastarskih knjižnih i grafičkih podataka s podacima zemljišnih knjiga još od 1974. godine. Prelaskom zemljišnih

knjiga od 01. 01. 2008. u Državnu geodetsku upravu, završit će postupak povezivanja katastarskih podataka sa zemljišnim knjigama.

U Švedskom pravnom sustavu dio poslova koje u Republici Hrvatskoj vode sudovi – kao što je uređenje međa ili ustanovljavanje i upisivanje služnosti, nije u sudskoj nadležnosti, već te poslove obavljaju ovlaštene diplomirani inženjeri geodezije unutar Državne geodetske uprave.

2.2 Što se upisuje?

U registar vlasništva upisuje se prije svega vlasništvo nad određenom nekretninom. Osim imena i prezimena vlasnika upisuje se oznaka čestice, kultura i površina, te novčana vrijednost zemljišta.

Uz vlasništvo u registar se upisuju služnosti koje se vežu uz tu nekretninu (na primjer služnosti vodova ili osobne služnosti prolaza ili provoza). Služnosti se upisuju kao služnosti utvrđene aktom državnog tijela te kao služnosti u korist drugih nekretnina – kao što je pravo prolaza s jedne nekretnine preko druge nekretnine do javnog puta. Također se upisuju i služnosti koje se utvrđuju ugovorima između fizičkih osoba – to su osobne služnosti.

U registar se upisuje zakup zemljišta. To znači da se, uz vlasnika zemljišta, evidentira činjenica da je zemljište dano u zakup, te ime i prezime osobe kojoj je zemljište dano u zakup kao i postojanje ugovora. Ugovor o zakupu se upisuje na isti način kao i vlasništvo. Razlike postoje kod zakupa kada se u zakup daju zgrade koje su u vlasništvu općina. Tada se zakup daje na neodređeno vrijeme. U Švedskoj nema vlasništva nad stanovima. Vlasnici stanova su općine, a stanari se upisuju u registar nekretnina kao zakupci stanova. Oni imaju sva prava i obveze vlasnika stana i taj zakup može trajati neograničeno vrijeme, te se može prenositi.

U registar nekretnina upisuju se i hipoteke. Za hipoteke je specifično da se vrši procjena nekretnina i to po ovlaštenom državnom tijelu, a zatim se izvrši i procjena kolika hipoteka može teretiti tu nekretninu. Hipoteka se upiše u tom iznosu i ona je trajno upisana, a vlasnik dobiva ispravu koju predaje banci prilikom podizanja kredita

3. Postupak upisa

3.1. Kako se prenosi vlasništvo?

Vlasništvo se prenosi isključivo pisanim ugovorom između osobe koja je upisana kao vlasnik u registru nekretnina i kupca – osobe koja će se upisati kao vlasnik u registar nekretnina po potpisu ugovora. Nema prijenosa vlasništva nekretnina usmenim putem.

Vlasništvo se smatra prenesenim potpisom tog ugovora. Ugovorne strane moraju vlastoručno potpisati ugovor. Da bi ugovor bio valjan, osim ugovornih strana, ugovor moraju potpisati 2 svjedoka. U Švedskoj ne postoji institut ovjere potpisa niti postoje javni bilježnici koji bi na neki način ovjeravali potpis ugovornih stranaka.

U ugovoru o prijenosu nekretnina mora biti navedena nekretnina koja se prenosi i to s oznakom (adresom) nekretnine, površinom i kulturom. Također, mora biti navedena prodajna cijena za koju je nekretnina kupljena. Da bi se mogao provesti postupak prijenosa vlasništva u registru nekretnina, potrebno je da ugovor sadrži dozvolu prijenosa koju možemo označiti kao "klauzulu intabulandi". Vlasništvo nad nekretninom se stječe potpisom ugovora od strane ugovornih stranaka i dva svjedoka, a ne upisom u registar upisa.

3.2 Pokretanje postupka za upis nekretnine

Postupak se pokreće podnošenjem pisanog zahtjeva. Zahtjev treba biti u originalu i potpisan po podnosiocu. Uz zahtjev se podnosi ugovor koji mora biti u originalu i kopiji. U regi-

star nekretnina unosi se jedinstveni matični broj građana, ime i prezime vlasnika, datum zaključenja ugovora i datum isplate kupovnine, vrijednost nekretnina i način stjecanja.

Svaki ugovor o prodaji nekretnina mora se objaviti u novinama i to ne u službenom glasniku, već u dnevnim ili tjednim novinama. Objavljuje se oznaka nekretnine, njen položaj, kupac i cijena za koju je nekretnina kupljena.

Nekretnina se može steći i nasljeđivanjem. U tom slučaju vlasništvo se prenosi temeljem isprave koja može biti smrtni list ili oporuka. Švedska ne poznaje instituciju ostavinske rasprave, već se imovina s pokojnika prenosi na nasljednike temeljem isprava.

3.3 Hipoteka – upis i ostvarivanje prava

Hipoteka kao teret na nekretninama upisuje se, također, u zemljišne knjige. Kod hipoteka je značajno da se ne upisuju u korist određene pravne ili fizičke osobe (koja je odobrila kredit), već se upisuje vrijednost hipoteke koju ima nekretnina. Hipoteka se ne briše, već je trajno upisana u registru nekretnina, osim ako se radi o slučaju smanjenja ili povećanja vrijednosti nekretnina.

4. Značaj i uloga Državne geodetske uprave u Švedskoj

4.1 Temeljna uloga Državne geodetske uprave

Temeljna uloga Državne geodetske uprave (DGU) u Švedskoj je objedinjavanje podataka o nekretninama u jedinstvenu bazu podataka. Objedinjene podatke sačinjavaju geografski podaci o zemljištu, podaci o načinu uporabe zemljišta, te katastarski podaci o zemljištu.

Državna geodetska uprava u Švedskoj je *agencija* koja je osnovana pri Ministarstvu zaštite okoliša. Financira se udjelom sufinanciranja države i stranaka. Međusobni udjeli sufinanciranja se mijenjaju. Danas udio sufinanciranja agencije od strane države čini 20%, dok sufinanciranje stranaka čini 80%.

Cilj Državne geodetske uprave u Švedskoj je u budućnosti objediniti sve informacije o zemljištu, odnosno o nekretninama. Također, važan cilj je ojačati ulogu koordinatora između različitih sudionika – korisnika podataka o zemljištu i nekretninama, a sve u cilju jedinstvene uknjižbe nekretnina koja bi rezultirala većom sigurnošću vlasništva nad nekretninama.

U Švedskoj sve poslove vezane za promjene na nekretninama – parcelacije, okrupnjavanje posjeda, upise objekata i dr. – obavljaju ovlaštene inženjeri geodezije koji su djelatnici Državne geodetske uprave, te oni ne poznaju pojam privatnih geodetskih tvrtki.

U suradnji s lokalnim vlastima i uvažavajući postojeću zakonsku legislativu, DGU Švedske sada može odgovoriti na najsloženije zadatke te njihove podatke neposredno koriste zemljišne knjige, općine kod izrade prostornih planova, ministarstvo kulture pri zaštiti spomenika, porezne uprave pri obradi i izračunu poreza na nekretnine, geološki zavodi, hidrografski zavodi, kao i banke pri odobravanju zakupa, služnosti i hipoteka.

4.2 Koje poslove obavljaju ovlaštene inženjeri geodezije u DGU?

Jedan od osnovnih poslova DGU je vođenje registra nekretnina te registra uporabe zemljišta. Od aktivnosti vezanih za nekretnine važan dio čine parcelacije čestica, s tim da u švedskom sustavu parcelacija može biti položajna i visinska (3D). Zatim slijedi okrupnjavanje posjeda (arondacije), uređenje međa, formiranje čestica za javnu upotrebu (ceste, pruge, vodotoci), te ustanovljavanje služnosti za vodove (električne energije, plinovodi, vodovodi i dr.).

Sve zemljište je podijeljeno na čestice koje imaju jedinstvenu adresu koja se sastoji od imena naselja (*Viken*), broja bloka (*10*) i broja čestice (*2*), tako da je adresa čestice iz primjera *Viken 10:2*.

4.3 Podnošenje zahtjeva (za parcelaciju) Državnoj geodetskoj upravi

Stranka podnosi zahtjev najbližem Područnom uredu DGU – katastru. Zahtjev se još uvijek podnosi u katastru, osobno. Plan DGU je ustanovljavanje elektronskog potpisa i donošenje zakonskih akata koji bi takav potpis prihvatili kao važeći, a sve u cilju pružanja mogućnosti svim zainteresiranim strankama za podnošenjem zahtjeva Internetom. Kod podnošenja zahtjeva predmetu se automatski dodjeljuje broj te se zadužuje ovlašteni izvođač koji će predmet samostalno voditi i izraditi.



Slika 1. Sudionici studijskog putovanja u organizaciji SIDA-e.

4.4 Rješavanje zahtjeva podnesenog Državnoj geodetskoj upravi

Ovlašteni geodetski izvođač – djelatnik DGU na samom početku rješavanja zahtjeva provjerava da li je čestica prikladna za parcelaciju, odnosno, da li je parcelacija u skladu sa zakonskim propisima, prostornim planom, te se sagledava privatni i javni interes. Ovaj dio procesa izrade parcelacije nazivaju istraživanje. Složenija pitanja istraživanja geodetski stručnjak rješava sastancima s podnositeljima zahtjeva, nadležnim tijelima za određena sporna pitanja (upravom za poljoprivredu, upravom za zaštitu okoliša, općinama, urbanistima). U ovoj fazi rade se sva potrebna terenska mjerenja.

Nakon istraživanja dolazi faza donošenja rješenja. Ovlašteni geodetski stručnjak samostalno donosi odluku, odnosno, rješenje. Stranka ima rok od 4 tjedna za podnošenje žalbe. Ukoliko žalba nije uložena, nakon 4 tjedna provodi se registracija novonastalih čestica.

Sve gore opisane procedure olakšava provođenje u elektronskom obliku programom koji se naziva "Trossen". Programom su objedinjene opisane procedure te se one mogu podijeliti u nekoliko koraka: podnošenje zahtjeva, dodjela broja predmeta, unos podataka o predmetnoj čestici iz baze, istraživanje, slanje poziva strankama, nacrt promjena u katastarskoj evidenciji, unošenje prava služnosti, unošenje uporabe čestice, pismeno obraćanje nadležnim institucijama, zakonski opis procedura, tehnički opis procedura, izrada kopije plana, izrada zapisnika, izdavanje računa za izvršenu uslugu, uknjižba, ažuriranje baze i zatim pohrana u elektronsku arhivu. Program objedinjuje kompletnu izradu i provedbu parcelacijskog elaborata.

4.5 Povezanost katastra i zemljišno knjižnog suda

Registar nekretnina je sadržan u jedinstvenoj bazi koju vodi i ažurira Državna geodetska uprava. Pristup bazi ima zemljišna knjiga. Iz tog razloga provođenje promjena u zemljišnoj knjizi je brzo i učinkovito. Ovo prethodno bio je važan preduvjet za prijelaz Zemljišne knjige u sustav Državne geodetske uprave. Spajanjem dviju institucija, provedba i ažuriranje baze podataka registra nekretnina provodit će se na jednom mjestu.

4.6 Digitalni arhivi

U Švedskoj postoji arhiv podataka i arhiv mapa. Veliki dio arhiva podataka i arhiva mapa je u digitalnom obliku. Na registraciji arhivskih podataka u digitalni oblik još uvijek se radi. Arhivskim podacima se pridaje vrlo velika važnost jer i danas, za potrebe geodetskih radova, uvažavaju se stari planovi iz 16. i 17. stoljeća što im daje na težini.

Uvid u arhivsku građu Državne geodetske uprave imaju sve institucije i fizičke osobe uz odgovarajuću naknadu određenu pravilnikom.

5. Zaključak

Sustav upisa nekretnina u zemljišne knjige u Švedskoj puno je brži i efikasniji nego što je to u našoj zemlji. To je rezultat, s jedne strane, visoke tehnološke razvijenosti, uređenosti registra nekretnina i, s druge strane, svakako vrlo dobre povezanost katastarsa i zemljišnih knjiga.

Zinka Bulka i Vesna Kovač